

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

На даному етапі розвитку наша держава має провадити політику, спрямовану на поступове й послідовне забезпечення громадян житлом. Це зумовлює наявність на території України значної кількості об'єктів незавершеного будівництва, а враховуючи непоодинокі кризові явища в будівництві та випадки банкрутства забудовників й проблеми реалізації таких об'єктів з метою подальшого будівництва. Одним з напрямів подолання кризових явищ у будівельній галузі та житловому будівництві відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» є викуп у забудовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності забудовників продовжувати будівництво житла у зв'язку з недостатнім обсягом коштів для формування фондів соціального та службового житла. Враховуючи складність, тривалість процесу будівництва особливості виникнення права власності, завжди достатньо гостро стояло питання цивільного обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено. Для встановлення умов їх існування, обороту потрібно визначити правовий режим об'єкта незавершеного будівництва, визначити сукупність правових норм, що виокремлюють його, розкрити його сутність, адже він є достатньо складним.

Статус новоствореної будівлі (споруди) виникає після завершення її будівництва, прийняття її в експлуатацію та державної реєстрації права власності першого власника (ч.2 ст.331 ЦК України). До цього моменту з правової точки зору завершена будівництвом будівля (споруда) не існує, отже може йтися про:

- будівельні матеріали;
- об'єкт незавершеного будівництва;
- будівельні матеріали разом з об'єктом незавершеного будівництва як головну річ і приналежність, оскільки вони необхідні для будівництва (Спасибо-Фатєєва І. Особливості посвідчення договорів відчуження та іпотеки об'єктів нерухомого майна незавершеного будівництва//Мала енциклопедія нотаріуса. – 2008. – № 4. – с.50)

Об'єкт незавершеного будівництва є самостійною річчю зі власним правовим значенням, він є чимось більшим, ніж простою сумою витрачених будівельних матеріалів, більша частина яких назавжди припинила самостійне існування і не може бути використана навіть після демон-

тажу (Смітюх А. В. Правові аспекти інвестування у будівництво житла. 2012, с.67)

Крім зазначеного, ЦК України регламентує правовий режим такого об'єкта як нерухомого майна – згідно до абз.2 ч.3 ст.331, в разі потреби власник матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва (створення майна) може укласти договір щодо об'єкту незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкту незавершеного будівництва, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. У відповідності до ст.ст.179, 181 ЦКУ річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. До нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Таким чином об'єкт, будівництво якого вже розпочате, є нерухомим майном.

Поняття «об'єкт незавершеного будівництва» визначається законодавством по-різному, що ускладнює можливості обороту такого об'єкта цивільних правовідносин. В ст.331 ЦК України, не міститься визначення поняття «об'єкта незавершеного будівництва», лише зазначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Ст.1 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. визначає, що під об'єктом незавершеного будівництва розуміється – об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства.

Майже аналогічні визначення містяться у Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою КМУ від 28.10.2004 № 1442, та наказі Фонду державного майна від 15.03.2006 № 461 «Про затвердження Класифікатора державного майна», відповідно до яких об'єктами незавершеного будівництва є, зокрема будівлі, споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти.

Але наведені визначення змістовно не розкривають всіх ознак, що відрізняють його від об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці. Узагальнений перелік ознак наводиться у Методичних рекомендаціях щодо державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, що схвалені колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012 (протокол № 3), а саме:

– міцний (грунтовний) характер об'єкта будівництва, що зводиться, який дає можливість зробити висновок, що такий об'єкт створюється на довгий період експлуатації, утворюючи при цьому єдине ціле із земельною ді-

лянкою, та відмежовуючи вказаний об'єкт від малих архітектурних форм, тимчасових споруд тощо;

– будівництво здійснюється на підставі дозвільних документів, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності;

– відсутність стовідсоткової готовності об'єкта незавершеного будівництва, що унеможливує використання його за призначенням та введення відповідно до законодавства в експлуатацію.

Таким чином необхідна єдність у нормативному визначенні «об'єкту незавершеного будівництва», визначеності правового режиму, виділення його як спеціального оборотоздатного об'єкта цивільних прав, що повинен визнаватися предметом цивільно-правових договорів та включатися до спадкового майна.

Єжель О. Л.

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри господарського права та процесу*

ПОНЯТІЙНИЙ АПАРАТ «ДЕРЖАВНОГО ЗАМОВЛЕННЯ» В СФЕРІ ГОСПОДАРЮВАННЯ

В Україні державне замовлення як засіб державного регулювання економіки запроваджено в 1987 році. Спершу це були обов'язкові директивні завдання, які доводилися господарським ланкам у вигляді конкретних завдань із зазначенням термінів їх виконання та відповідних лімітів. Державне замовлення розглядалося як інструмент оптимального поєднання адміністративних та економічних методів управління (Економічна енциклопедія: у трьох томах Т1 [Редком :С. В. Мочерний (відп.ред) та ін.]. – Київ: Видавничий центр «Академія» – 2000. – с.319). Тобто, під державним замовленням розуміли директивний документ, що має характер планового завдання та адміністративний наказ держави на організацію виробництва необхідної йому продукції.

Але, в сучасній Україні поняття «державне замовлення» має інше тлумачення в законодавстві України та в наукових поглядах вчених, що має характер невизначеності.

Відповідно до статті 13 Господарського кодексу України та статті 1 Закону України «Про державне замовлення для задоволення пріоритетних державних потреб» державне замовлення є засобом державного регулювання економіки шляхом формування на договірній (контрактній) основі складу та обсягів продукції (робіт, послуг), необхідної для пріоритетних державних потреб, розміщення державних контрактів на поставку (закупівлю) цієї продукції (виконання робіт, надання послуг) серед суб'єктів господарювання, незалежно від їх форми власності.

Таким чином, незважаючи на визначення поняття державного замовлення в законодавстві України, існують різні погляди на тлумачення цього